臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第5064號

原　　告　吳平平

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　劉炳烽律師

被　　告　吳森森

訴訟代理人　顏碧志律師

上列當事人間返還不動產所有權狀事件，本院於民國109年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將附表所示不動產之所有權狀正本返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造之父親吳長炎(民國86年12月25日歿)、母親吳楊德能(106年5月27日歿)，育有兩造、吳令令、吳正正(已歿)、吳堂堂(已歿)、吳安安、吳幼幼等子女。原告於60年間即前往美國求學、工作，長期居住於美國，原告所有如附表所示不動產（下稱系爭不動產）之所有權狀（下稱系爭所有權狀）、身分證及印章均交由父親吳長炎保管，嗣吳長炎於86年12月25日過世後，原告主觀認為系爭所有權狀、身分證及印章均係由母親吳楊德能保管，吳楊德能於106年5月27日過世後，原告於108年2 月8日委託長子吳伯崔向被告催討取回身分證，卻遭被告拒絕，原告再於108年2月17日以電子郵件向被告要求返還系爭所有權狀，被告仍置之不理，系爭所有權狀為原告所有，被告無權占有，爰依民法第767條第1項前段規定提起本件訴訟，請求被告返還系爭所有權狀等語。並聲明：被告應將附表所示不動產所有權狀正本返還原告。

二、被告則以：系爭不動產真正所有權人為吳長炎，僅借名登記於原告名下。吳長炎將系爭不動產登記在原告名下，其中臺

北市○○區○○段○○段00000000000000000○0000地號土地（即附表編號7至11，原為中山區東勢段142-8、141-4、36-27、39-2、36-29地號，重劃後為松山區濱江段四小段610、614、434、455、460地號，再經地段調整為現大佳段土地，下稱系爭5筆大佳段土地）部分，乃因吳長炎與菲律賓友人於60年間出資共同購置中山區東勢段36-27 地號等10筆土地（包含系爭5 筆大佳段土地），礙於吳長炎另有債務，遂借名登記於原告、吳正正、吳堂堂名下而與菲律賓友人共有，嗣吳長炎保留系爭大佳段二小段1006、1007、1030地號土地，將其餘土地由公共設施保留地變更為工業用地，再以自己名義出售予第三人，並完成一部分之所有權移轉登記，惟因買受人之個人因素致有部分土地無法辦理所有權移轉登記，吳長炎乃將保留之其他土地參與重劃，分得包含大佳段二小段968 、971地號在內之土地，仍分別借名登記於原告及吳正正、吳堂堂名下。另臺北市○○區○○段○○段00000000000000000○號建物（即附表編號1至3，下稱系爭3筆行義段建物）及臺北市○○區○○段○○段00000000000地號土地（即附表編號4 至6 ，下稱系爭2筆行義段土地）部分，則係吳長炎於60年間以原告及吳正正名義購買重測前為嵵哩岸段63-12地號等7筆土地，嗣於68年間吳長炎提供嵵哩岸段63-12、63-13、63-25、63-48、63-53地號土地，與訴外人三宜建設股份有限公司合建，雙方簽立合作興建房屋契約書，並由吳長炎擔任連帶保證人，房屋興建完畢後，吳長炎分得10餘戶，其自行登記1戶，其餘分別登記在配偶及各子女名下，並以原告及吳安安名義抵押貸款，後經法院拍賣及吳長炎出售償債，尚餘8戶，系爭3筆行義段建物即登記於原告名下，吳安安、吳楊德能名下各1戶，其餘3戶則登記於被告名下，惟吳安安、吳楊德能及被告名下之建物，對於坐落基地即行義段273地號土地則無應有部分，足認吳長炎確為實質所有權人，否則豈會將不動產規劃為有建物卻無基地之情形，原告主張此乃吳長炎預為財產分配云云，顯非事

實。再者，系爭不動產之稅費、貸款原皆由吳長炎繳納，其過世後則委託被告管理並由被告代為繳納，且系爭行義段二小段20892建號建物，係吳長炎交由吳堂堂一家居住，系爭大佳段二小段971號地號土地，則係由家族企業即華勝電子股份有限公司(董事長現為被告)出租、收益，原告從未管理或使用系爭不動產，原告既未出資、長達數十年未曾保管系爭所有權狀，更未實際使用收益及繳納稅捐、貸款，亦堪認原告僅為登記名義人。從而，吳長炎與原告間成立借名登記契約，吳長炎於86年12月25日死亡，由吳楊德能、吳令令、吳正正、吳堂堂、吳安安、吳幼幼及兩造共同繼承上開借名登記關係，且吳長炎於生前即委任被告管理系爭不動產及保管系爭所有權狀，被告自得本於繼承、借名登記及委任契約之法律關係占有系爭所有權狀，自屬有權占有等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第91頁至第92頁）：

(一)兩造為兄弟關係；兩造之父親吳長炎於86年12月25日過世，母親吳楊德能於106年5月27日過世。

(二)臺北市○○區○○段○○段00000000000000000○0000地號土地，原編為臺北市中山區東勢段142-8、141-4、36-27 、39-2、36-29 地號，經土地重劃後編為松山區濱江段四小段610、614、434、455、460地號，再經地段調整為上開地號。

(三)系爭不動產登記於原告名下。

(四)系爭不動產所有權狀正本(系爭5 筆大佳段土地尚未換發新式權狀，仍為舊式權狀)目前均由被告占有中。

四、本院之判斷：

(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767 條第1 項前段定有明文。而不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759 條之1 第1 項亦有明文。土地或建物所有權狀，應蓋登記機關印信及其首長職銜簽字章，發給權利人，土地登記規則第25條定有明

文。故房屋、土地之所有權狀，係證明不動產所有權之文件書據，尚非不動產所有權之本體，自屬權利人或登記名義人所有或應由其持有（最高法院91年度台上字第1772號判決意旨參照）。次按「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990號判決意旨參照）。故借名登記契約須雙方當事人就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條本文規定甚明，準此，原告既為系爭不動產之登記所有權人，系爭所有權狀本屬其所有，然現為被告所占有管領，被告抗辯系爭不動產乃吳長炎借名登記予原告，且吳長炎生前委任其管理係爭動產及保管系爭所有權狀，基於繼承關係，其得以合法持有系爭所有權狀等情，均為原告所否認，自應由被告就此有利於己之事實，負舉證之責。

(二)查證人即兩造之兄弟吳安安於本院審理時固證述：系爭不動產全部都是父親吳長炎購買的，沒有證明資料，因為是50、60年前的事情，我們完全都不知道吳長炎是如何規劃的，吳長炎借用我們的名字，可能是為了要避稅，當時就是吳長炎說了算，我們沒有拒絕的權利；系爭所有權狀我不清楚由何人保管，我只知道在吳長炎在世時都是他在保管，過世後由被告保管，因為吳長炎在世時被告跟他最親近；行義段的房屋是已經過世的二哥吳正正的兒子吳義達在居住，吳長炎在世時就讓他們那一房居住的，已經居住3、40年，大佳段土地是被告在管理等語(見本院卷第84頁至第87頁)，陳稱系爭不動產皆為吳長炎購買而借用原告及其他子女名義登記。惟

證人吳安安就登記在其名下之臺北市○○區○○○路0段000號12樓房地是否亦為借名登記一節，則證稱：吳長炎沒有不動產登記在我名下，吳長炎當時開建設公司，忠孝東路的房屋是與別人合建分屋，我及被告、吳幼幼都是起造人，由我們向銀行貸款，貸款都是我在繳，繳了幾十年，64、65年間房屋蓋好時就貸款，當時我約25、26歲，有在做買賣，收入夠付貸款，登記在被告及吳幼幼名下的忠孝東路房屋也都是一樣由他們向銀行借錢，而且吳幼幼的貸款都是我在還的；忠孝東路房屋與借名登記在原告名下之不動產不同，因為我與被告、吳幼幼都有建設公司股份，那時候的股份大概幾萬元，蓋房子的錢全部都是向銀行借的，貸款都是我在還；吳長炎重複拿行義段房屋去借錢，貸款也都是我與被告在還的等語(見本院卷第87頁至第89頁)，可見其係以何人償還各自名下不動產之貸款，而區分各該不動產是否為吳長炎借名登記，核與其證述：吳長炎借用子女名義登記，可能是為了要避稅，當時吳長炎說了算，我們沒有拒絕的權利一情，已有矛盾，要難憑其證述內容遽認系爭不動產有別於忠孝東路房地而應成立借名登記契約。再者，購買不動產之出資來源為何，與當事人間是否有意要成立借名登記契約，並無絕對關聯性，不動產之取得對價非由登記名義人支付，其所涉原因多端，或為財務規劃與財產管理之便利而為之，或為借名登記，或係出於情感因素而為之贈與關係，不一而足，且屬現時一般社會交易行為所常見。衡諸我國社會常情，父母基於節稅之目的，將所名下財產諸如股份、不動產登記在配偶或子女名下，法律關係可能為贈與、借名、信託、財產預為分配或其他法律關係，要難遽認僅有借名登記一途，自不能排除吳長炎在世時已將各不動產贈與或預為分配，但當事人間仍同意吳長炎具有實質管理及處分權限，無條件同意實質所有權人為管理及處分行為，而於吳長炎過世後各該財產即確定歸屬各登記之人所有，亦即某種程度之財產預為分配。是依證人吳安安上開證述，並不足以證明吳長炎與原告間僅能

成立借名登記契約之法律關係。

(三)又被告抗辯：系爭不動產之稅費、貸款原由吳長炎繳納，嗣由被告管理並代為繳納云云，惟觀諸被告所提出之房屋稅及地價稅繳納證明(見本院卷第59頁至第71頁)，無從得知係由何人繳納稅款，且被告迄未提出系爭不動產貸款之繳納證明，被告執此事證佐證吳長炎與原告間應成立借名登記契約，自難憑採。再被告抗辯：行義段二小段273地號土地上登記為被告、吳安安、吳楊德能所有之同段20893、20894、20895、20896建號等建物均無基地持分，倘若吳長炎係預為財產之分配，豈可能規劃建物卻未有基地之情形，可見吳長炎並非預為財產分配而確係借名登記云云，惟觀諸行義段二小段273地號土地登記第一類謄本(見本院司調卷第13頁至第14頁)，該土地於73年7月2日設定3筆最高限額抵押權、存續期間均自73年6月22日起至103年6月21日止，權利範圍10000分449部分之共同擔保不動產為同段20890、20891、20892、20896建號建物(債務人原告、吳安安)，權利範圍10000分之313部分之共同擔保不動產為同段20893、20894、20895建號建物(債務人原告、被告)，權利範圍10000分之132部分之共同擔保不動產為同段20901建號建物(債務人原告、吳楊德能)，由此可見各該建號各有對應之土地應有部分，並以土地及各建號所有權人為共同債務人，其後吳長炎未及移轉各土地應有部分予建物所有權人，原因多端，尚不足以排除吳長炎預為財產之分配之可能，遑論以此證明系爭不動產全部即應為借名登記之情形，是被告此部分所辯，亦無足採。

(四)被告另抗辯：吳長炎生前委任被告管理系爭不動產及保管系爭所有權狀，原告應繼承上開委任契約之法律關係，不得向被告請求返還系爭所有權狀云云。惟證人吳安安於本院審理時係證述：系爭所有權狀於吳長炎在世時都是他在保管，過世後由被告保管，因為吳長炎在世時被告跟他最親近；是在聊天時被告說的等語(見本院卷第85頁、第88頁)，顯不足以證明吳長炎有將系爭不動產託付被告管理及保管系爭所有權

狀之事實；此外，被告未再舉證證明其與吳長炎間就系爭不動產之管理或系爭所有權狀之保管成立委任契約，則其主張原告應繼承上開委任契約，不得向被告請求返還系爭所有權狀，即無可取。

五、綜上所述，原告為系爭不動產之所有權人，被告所提前開證據均不足證明其占有系爭所有權狀係有正當權源之事實，即屬無權占有。則原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告返還系爭所有權正本，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　林維斌

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　1　　日

書記官　潘惠敏

附表：

編號	建號/地號	權利範圍	所有權人
1	臺北市○○區○○段○○段00000○號	1/1	吳平平
2	臺北市○○區○○段○○段00000○號	1/1	吳平平
3	臺北市○○區○○段○○段00000○號	1/1	吳平平
4	臺北市○○區○○段○○段000地號 (重測前嵅哩岸段63-12地號)	894/10000	吳平平
5	臺北市○○區○○段○○段000地號 (重測前嵅哩岸段63-76地號)	1/1	吳平平
6	臺北市○○區○○段○○段000地號 (重測前嵅哩岸段63-75地號)	1/1	吳平平

（續上頁）

7	臺北市○○區○○段○○段000地號 (段界調整前：松山區濱江段四小段610地號)	1/12	吳平平
8	臺北市○○區○○段○○段0000地號 (段界調整前：松山區濱江段四小段434地號)	1/12	吳平平
9	臺北市○○區○○段○○段000地號 (段界調整前：松山區濱江段四小段614地號)	1/5	吳平平
10	臺北市○○區○○段○○段0000地號 (段界調整前：松山區濱江段四小段455地號)	1/12	吳平平
11	臺北市○○區○○段○○段0000地號 (段界調整前：松山區濱江段四小段460地號)	1/12	吳平平